

# Gemeinde Reichersbeuern

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 19

**"Sport- und Vereinsflächen  
südlich der Reitersäge"**

## Begründung

Stand: 19.11.2021

Entwurf und Planung:  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: [info@beham-architekten.de](mailto:info@beham-architekten.de)  
Homepage: [www.beham-architekten.de](http://www.beham-architekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet .....	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild .....	3
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	3
1.2.4	Altlasten .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern FNP).....	3
2.2	Naturschutz.....	4
2.3	Wasserschutz .....	4
<b>3</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	4
3.1	Siedlungsentwicklung .....	4
3.1.1	Erschließung .....	4
3.1.2	Infrastruktur .....	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild .....	4
3.2	Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	4
5.2	Planstraßen .....	4
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	5
6.1	Schmutzwasser .....	5
6.2	Oberflächenentwässerung .....	5
6.3	Brandschutz .....	5
6.4	Abfallbeseitigung .....	5
6.5	Versorgungsanlagen .....	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz .....	5
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	6
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	6
<b>9.</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	6
9.1	Flächen .....	6
9.2	Kosten .....	6
<b>10.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	6
<b>11.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	6
<b>12.</b>	<b>Verfahren</b> .....	6

# 1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

## 1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Änderung ist aus dem Zusammenhang erfolgt um in Zukunft eine höhere Flexibilität bezüglich gemeinnütziger Bauvorhaben zu erreichen. Die Planung soll die bisher kleinflächigen Baufenster auflösen, um für die Gemeinde eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Auflösung der kleinflächigen Bauflächenausweisungen
- Umfahrung des Gebietes mit einer Baugrenze und der damit verbundenen Möglichkeit das Gebiet in Zukunft nach Erfordernis zu strukturieren (keine Unterscheidung zwischen Hauptgebäude und Nebengebäude; Freiheit bei einer erneuten Umgestaltung der Stellplätze).

## 1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand (südlich der Bundesstraße 472) von Reichersbeuern und hat eine Fläche von ca. 0,90 ha. Es umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1447, Gemarkung Reichersbeuern.

### 1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der nördliche Bereich ist charakterisiert durch die bestehenden Sportflächen (Schützenhaus mit Schießstand, Gebäude der Eisstockschiützen, Eisstockbahnen, Lagergebäude, Erschließungsflächen).

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Der westliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine Kleingartenanlage mit Gehölzbestand.

### 1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist durch das Relief und durch bestehende Gehölze in die Umgebung eingebunden.

### 1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Planung.

### 1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich - ausgenommen der Zufahrtsbereich (öffentliche Verkehrsfläche) - sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

# 2 Planerische Rahmenbedingungen

## 2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Der Bebauungsplan entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen dem Gemeinwohl dienende Nutzungen.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Struktur.
- c) Das Baugebiet liegt direkt an einer bestehenden Erschließungsstraße. Es entsteht kein zusätzlicher Flächenbedarf.

### 2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Planung.

### 2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Reichersbeuern

Der rechtswirksame FNP weist den Erweiterungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf aus.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern, November 2013 (Datenquelle: Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern)

## **2.2 Naturschutz**

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13 BauGB, weshalb die Notwendigkeit einer Umweltprüfung entfällt.

## **2.3 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

# **3 Ziele dieses Bebauungsplanes**

## **3.1 Siedlungsentwicklung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden.

Vorrangig sollen die Bedürfnisse der ortsansässigen Vereine gesichert und weitere Gemeindeeinrichtungen ermöglicht werden (§ 1 Abs 6 BauGB).

### **3.1.1 Erschließung**

Es ist gegenüber dem Bestand keine Mehrung der Erschließungsflächen erforderlich.

### **3.1.2 Infrastruktur**

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

### **3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Wohn- und Gewerbebebauung im Norden des Plangebietes und die im Bestand vorhandenen Sportflächen (Schützenhaus mit Schießstand, Gebäude der Eisstockschützen, Eisstockbahnen, Lagergebäude, Erschließungsflächen).

Im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Der westliche Bereich ist gekennzeichnet durch eine Kleingartenanlage mit Gehölzbestand.

Durch die Planung wird der Charakter nicht verändert.

## **3.2 Landschaftsplanung**

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13 BauGB, weshalb die Notwendigkeit einer Landschaftsplanung entfällt.

# **4 Städtebauliches Konzept**

## **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

a) Das Gebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

0,35 (0,80)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Um den künftigen Nutzungen im Geltungsbereich Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, wird ein größtmöglicher zusammenhängender Bauraum vorgesehen.

Damit werden flexible Einzelplanungen ermöglicht.

# **5. Erschließung**

## **5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 472 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

## **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch eine vorhandene Gemeindestraße (Herdergasse). Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Mischwasserkanal der Gemeinde Reichersbeuern. Der Anschluss ist sofort möglich.

### **6.2 Oberflächenentwässerung**

Die örtlichen Bodenverhältnisse sind bekannt. Der Untergrund im Plangebiet ist zur Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses geeignet. Grundsätzlich ist der Gemeinde bewusst, dass Überlegungen zu einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser bei städtebaulichen Planungen einfließen müssen und die Möglichkeiten einer dezentralen und rückstandsfreien Rückführung des Regenwassers in den Untergrund über flächige Versickerungssysteme zu nutzen sind.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird bei den bestehenden Gebäuden über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt. Bei dem neu zu errichtenden Gebäuden erfolgt die Einleitung über ein Mulden- und/oder Rigolensystem.

Oberflächenwasser aus den befestigten Verkehrsflächen erfolgt ebenfalls innerhalb der Baugrundstücke. Nach Vorreinigung, z.B. durch Absetzschachtanlagen, wird das Wasser über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt.

### **6.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert.

### **6.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

### **6.5 Versorgungsanlagen**

Die Versorgung kann, durch die in der Gemeinde Reichersbeuern vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG  
Wasserversorgung: Gemeinde Reichersbeuern  
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Reichersbeuern.

### **6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz**

#### **a) Schallschutz:**

Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung und Belastungen aus dem Sportbetrieb hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen (erstellt durch das IB C. Hentschel Consult GmbH vom 01.12.2014). Betrachtet wurden die möglichen Schallemissionen an der nördlich des Geltungsbereiches geplanten Wohnbebauung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Parkplatzverkehr nicht relevant ist.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte können bis auf einige seltene Ereignisse pro Jahr (z.B. Sommerfest) eingehalten werden. Die durch die Planung zukünftig zusätzlichen Nutzungen (Waldkindergarten, Obdachlosenunterkunft) sind schalltechnisch ohne Relevanz.

#### **b) Solarenergieanlagen und Biomasseheizungen:**

Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe. Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung, sowie der Hinweis auf die Verbrennung nach wachsender und CO<sub>2</sub>-neutraler Rohstoffe soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Planer dienen. Photovoltaikanlagen müssen - soweit sie parallel mit dem Stromnetz des Energie-Versorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen - von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.

#### **c) Wasserzisternen:**

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und der sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Gartenwasser) erreicht werden.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Entfällt.

## 8. Umweltbericht

Entfällt.

## 9. Flächen- und Kostenbilanz

### 9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	9.135,00 m <sup>2</sup>
Nettobauland	5.354,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (beinhaltet Ausgleichsflächen)	3.381,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	400,00 m <sup>2</sup>

### 9.2 Kosten

Keine Ausführungen

## 10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht erforderlich.

## 11. Grundlagen

Keine

## 12. Verfahren

### 12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.09.2021 wurde gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 29.09.2021 bis 28.10.2021 durchgeführt.

### 12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 17.09.2021 wurde in der Zeit vom 29.09.2021 bis 28.10.2021 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB).

### 12.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2021 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Reichersbeuern, den 17.09.2021


geändert am: 01.12.2021

Entwurf und Planung:

Gemeinde Reichersbeuern

  
Sebastian Beham,  
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.  
Beham Architekten



  
Ernst Dieckmann  
Erster Bürgermeister